

PERIZIA ESTIMATIVA

PARTICELLA FONDIARIA 99 - C.C. BOLENTINA

Sommario

A.	INTRODUZIONE.....	2
B.	IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.....	2
C.	PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO.....	3
D.	UBICAZIONE E CONTESTO.....	4
E.	DESTINAZIONE URBANISTICA E PENALITA'.....	7
F.	CRITERI ESTIMATIVI TERRENI.....	9
G.	VALUTAZIONE IMMOBILI.....	9
H.	CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA.....	9

A. INTRODUZIONE

ESTENSORE DELLA STIMA

Ing. Lorenza Piffer

iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Trento al n. 1441 con studio in Piazza Portegaia, 3
Malè 38027 TN Tel. 0463/902988 email: inglorenzapifferi@gmail.com
C.f.: P F F L N Z 6 6 M 5 0 L 3 7 8 K P.IVA 0 1 3 8 2 9 4 0 2 2 7

SOPRALLUOGO

In data 28 aprile 2024 ho effettuato i necessari sopralluoghi, rilievi ed indagini in modo da attingere ogni utile elemento atto a determinare il valore dell'immobile.

LIMITI

- A) Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista in fase di sopralluogo.
- B) Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

ASSUNZIONI

- A) Si assume che la superficie catastale dei terreni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

B. IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

C.C. Bolentina in P.T. 259 II **p.f. 99**, che identifica un terreno ad uso agricolo nella frazione di Bolentina del Comune di Malè 38027 (TN).

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Presso il Catasto Fondiario la particella è così classificata:

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
BOLENTINA	F 99	259 II		Prato	6	939 mq	1,45 €	0,97 €

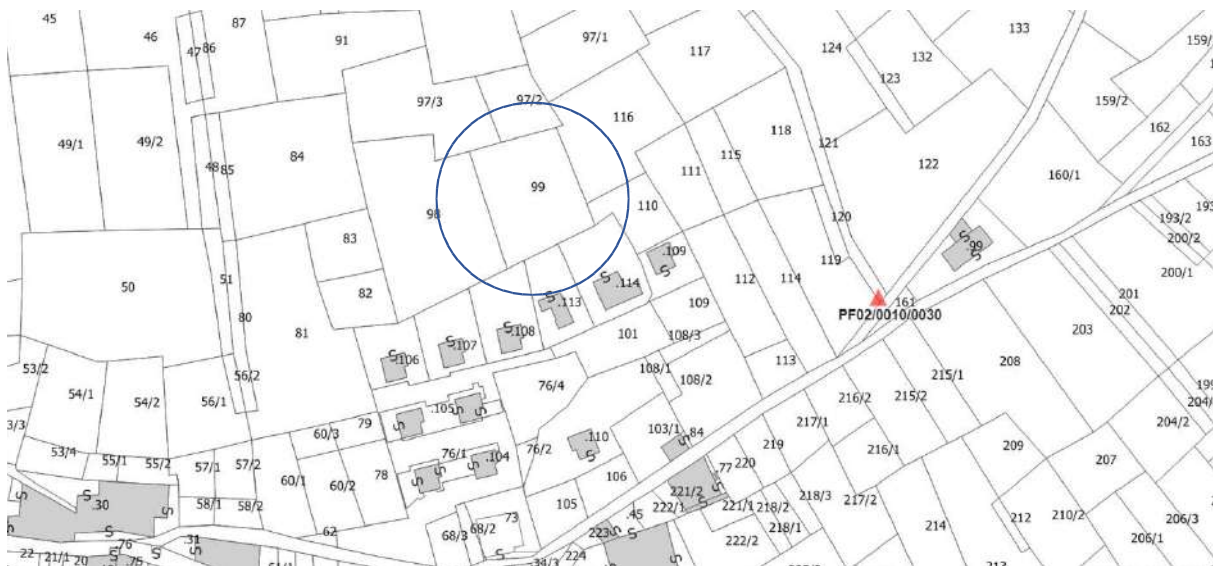
In allegato copia di visure catastali

DESCRIZIONE TAVOLARE

C.C. Bolentina in P.T. 259 p.f. 99

La particella è caricata nella P.T. 259 II del Distretto di Malè con proprietà iscritta a nome della società esecutata della p.f. 99 per quota intera.

I completi contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive, aggravii, consorzialità, annotazioni ecc..



Estratto Mappa Catastale p.f. 99 C.C. Bolentina: scala a vista

C. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

La proprietà è iscritta presso il Libro Fondiario a nome di:

PEGASO S.R.L. SEDE DI MONCLASSICO, 01440270229 - QUOTA 1/1

D. UBICAZIONE E CONTESTO

Il terreno oggetto di stima si colloca nel comune amministrativo di Malè (TN), nella frazione di Bolentina a monte del nuovo edificato nella zona di espansione est del centro abitato. Si tratta di un abitato di piccole dimensioni, posto ad un'altitudine di circa 1160 m slm, caratterizzato da edifici a carattere prevalentemente residenziale, tipico delle zone montane. La sua posizione geografica la colloca a 6 km dall'abitato di Malè.



Ortofoto: scala a vista

Trattasi di terreno a destinazione prato che si colloca sul lato nord dell'area residenziale est dell'abitato di Bolentina.

La p.f. 99 è a destinazione agricola e si sviluppa su una superficie di 939 mq. Presenta forma rettangolare: si sviluppa su un terrazzamento a media pendenza in direzione nord-sud ed è sorretto, verso sud, da una muratura in pietra a secco.

Esso confina:

- a nord, est ed ovest con terreni a prato di altra proprietà;
- a sud con area residenziale edificata pressochè satura.

L'accesso storico all'area era costituito da passaggio consortile da valle fra le particelle edificiali 108 e 113. Talle passaggio risulta ad oggi compromesso dalla presenza di muri di sostegno dell'andito degli edifici.

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero.
Non sono stati reperiti contratti di locazione in corso



Vista da monte



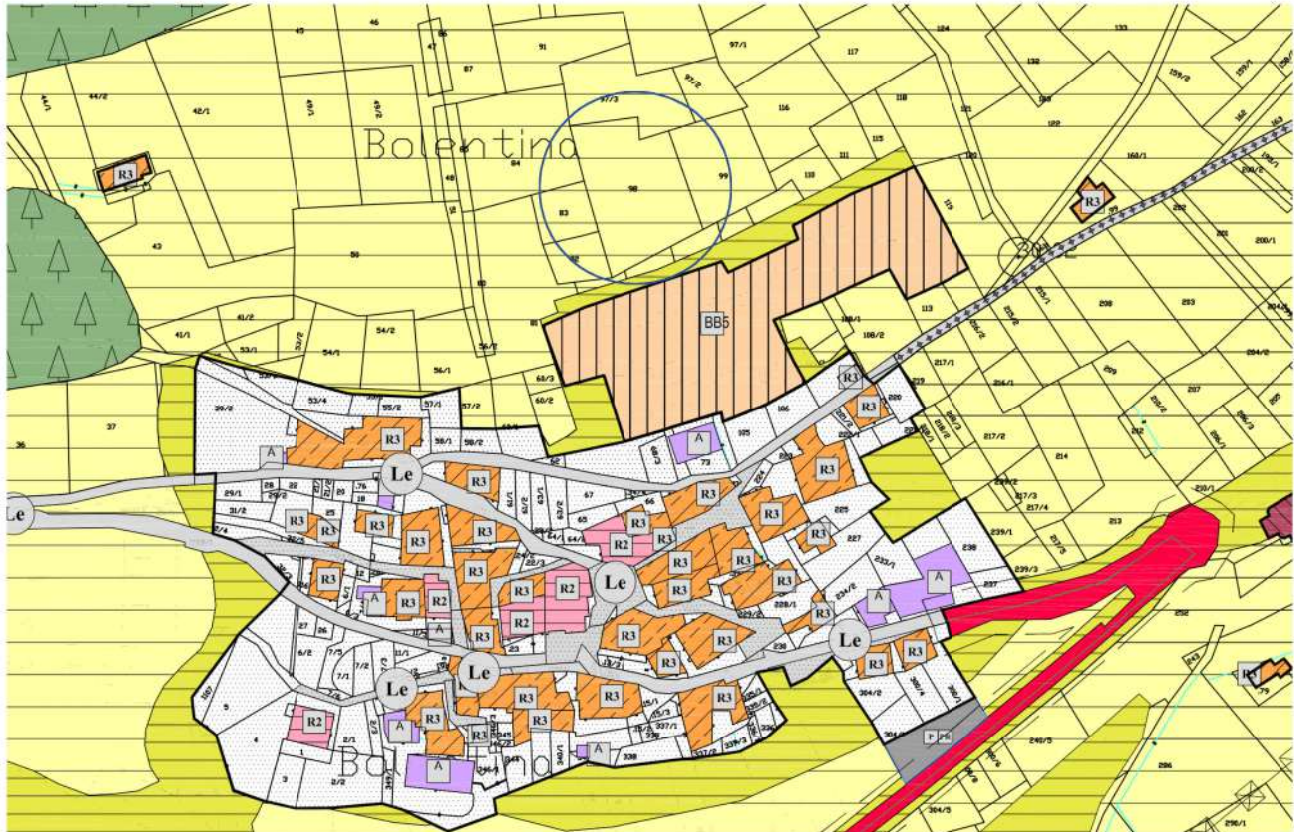
Vista da valle



Vista da valle

E. DESTINAZIONE URBANISTICA E PENALITA'

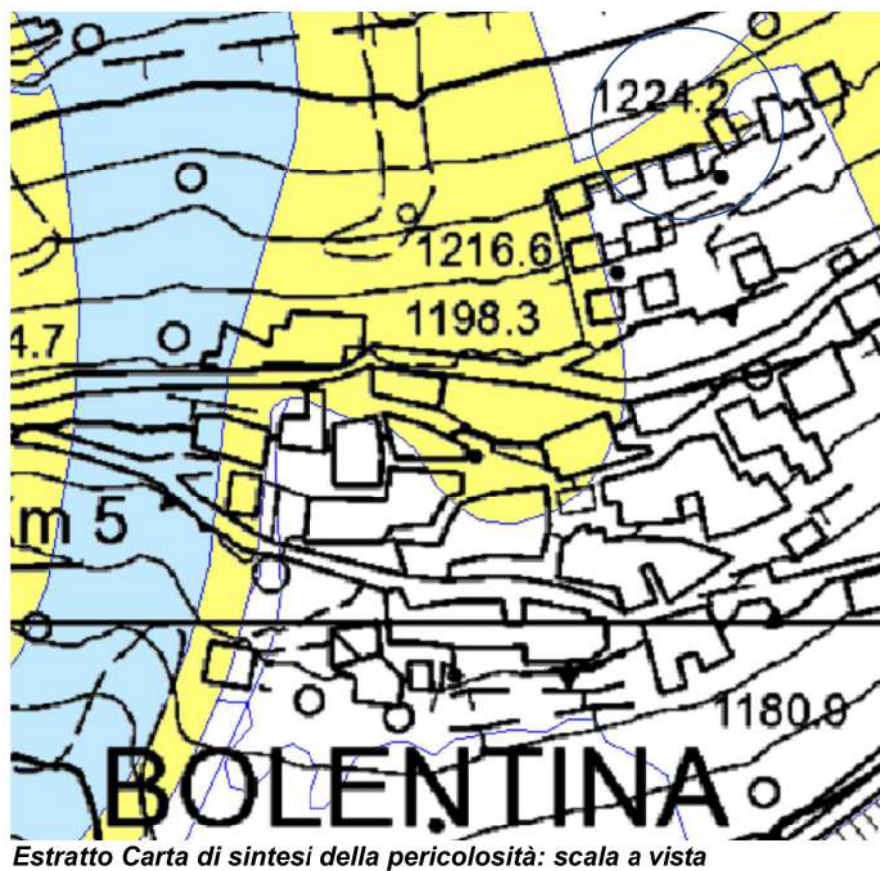
Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Malè classifica la p.f. 99 in "E 103 aree agricole" normate dall'art. 33 bis delle NTA del PRG di Malè.



Estratto PRG: scala a vista

SISTEMA INSEDIATIVO - ZONE E a destinazione agricola - bosco - pascolo							
art. 26	E 101	AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO		art. 30	E 102	AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO	
art. 29bis	E 104	AREE AGRICOLE DI PREGIO - art. 38 P.U.P.		art. 33bis	E 103	AREE AGRICOLE - art. 37 P.U.P.	
art. 35	E 106	AREE A BOSCO		art. 36	E 107	AREE A PASCOLO	
art. 34	E 108	AREE AD ELEVATA INTEGRITA' art. 28 PUP					

In base alla carta di sintesi della pericolosità il lotto oggetto di stima ricade in “**aree con penalità basse P2**” e in “**aree con altri tipi di penalità P1**”.



- P2 (Art. 17)
- P1 (Art. 18)

F. CRITERI ESTIMATIVI TERRENI

La determinazione del valore del terreno viene eseguita a metro quadrato, considerando oltre al valore della coltura anche eventuali gravami presenti sullo stesso fondo.

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore e le consistenze riprese dal foglio di possesso.

Dalle indagini svolte si stima:

- il terreno a prato a destinazione agricola un valore medio pari a 5,00 €/mq

G. VALUTAZIONE IMMOBILI

Sulla base della superficie del lotto, dei valori di mercato unitari e dei coefficienti correttivi calcolati ai paragrafi precedenti si stimano i valori di mercato dei beni, come riportato nella tabella riepilogativa che segue.

Terreni ad uso agricolo sito nella frazione di Bolentina, nel comune di Malè (TN) - 38027					
Individuazione catastale	Sup.	coeff. omog.	Sup. comm.	valore unitario	VALORE di STIMA
Descrizione	mq	-	mq	€/mq	€
Terreno prato p.f. 99	939,00	1,00	939,00	€ 5,00	€ 4 695,00

H. CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA

Si precisa come tutti i calcoli esposti nel presente elaborato siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la formazione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

In base alle risultanze del su esposto lavoro peritale si determina, alla data odierna, il più probabile valore del bene immobiliare proposto alla vendita forzata:

Il più probabile valore di mercato della **p.f. 99 C.C. Bolentina** che costituisce un terreno ad uso agricolo sito nella frazione di Bolentina, nel comune di Malè (TN) - 38027 allo stato attuale, tenuto conto degli elementi positivi e negativi che lo caratterizzano è fissato complessivamente pari ad Euro:

arrotondati € 4 700,00
(Euro quattromilasettecento/00)

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia.

Malè, 18 giugno 2025

Il tecnico incaricato:

Ing. Lorenza Piffer

ALLEGATI

1. Estratto tavolare
2. Visura catastale